



Stadt Sonthofen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnhaus am Altgassenweg"

Entwurf
Fassung 10.09.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	12
4	Hinweise und Zeichenerklärung	14
5	Satzung	24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	34
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
9	Begründung – Sonstiges	62
10	Begründung – Bilddokumentation	63
11	Verfahrensvermerke	64

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) |

2.1


 Wohnen &
Landwirtschaft
Wohnen & Landwirtschaft

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Wohngebäudes mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Bewirtschaftung.

Zulässig sind:

- ein Wohngebäude,
- dem Wohnzweck dienende Nebenanlagen und Nebenräume,
- Stellplätze und (Tief)-Garagen einschließlich deren Zufahrten,
- Terrassen und Wege,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
- Nutzgärten,
- Landwirtschaftlich genutztes Grünland (einschließlich Beweidung durch Nutztiere),
- Freiflächen und gärtnerisch gestaltete Außenanlagen

Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 GR m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.1 und § 19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs.2 Nr.4 u. § 18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.4 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO)

2.5



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Dachvorsprünge, Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

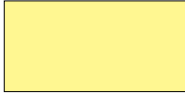
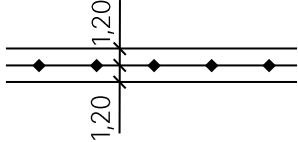
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich können außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen & Landwirtschaft") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen werden (z.B. nicht mit dem Fundament des Hauptgebäudes verbundene Terrassen; Stellplätze; Zufahrten; Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 2.9  Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- 2.12  Hauptversorgungsleitung oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Allgäuer Kraftwerke mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.
(§ 9 Abs.1 Nr.13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.6 BauGB; Nr.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 2.14 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbe- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist das auf Dach-, Hof- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unverunreinigte Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Ableitung hat

schaffenheit gegen-
über Niederschlags-
wasser

entsprechend den Vorgaben des Entwässerungsträgers zu erfolgen. Bei Einbau von Anlagen zur Regenwassernutzung (z. B. Zisternen) ist deren Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken unzulässig.

Zum Schutz des Gebäudes vor Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist eine Ringdrainage vorzusehen.

Oberflächenwasser vom Hang sollte zusätzlich durch eine Drainage unterhalb der Verbauwand gefasst werden.

Das im Bereich der Ringdrainage sowie sonstiger zulässiger Drainageeinrichtungen anfallende Sicker-, Schicht- und Hangwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Es ist zunächst in einem ausreichend dimensionierten Sammel- bzw. Drainageschacht zu erfassen. Der Überlauf des Schachtes ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Die Ableitung hat entsprechend den Vorgaben des Entwässerungsträgers sowie den wasserrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.

Die Herstellung der zur Ableitung erforderlichen Entwässerungseinrichtungen ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, Fassadenbekleidungen), sind Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese nicht dauerhaft durch eine geeignete Beschichtung gegen Auswaschungen geschützt sind.

(§ 9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad

von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.18



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15m Höhe, variabler Standort innerhalb des Geltungsbereichs. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Max. 10 % der Gehölzpflanzungen dürfen aus Arten bestehen, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, gärtnerische Züchtungen, klimaresistente Gehölzarten).
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 10-12 bzw. 10-20 cm sowie Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden (vgl. Freiflächengestaltungsplan der Sieber Consult GmbH vom 09.09.2026).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.
- Bei der Pflanzenauswahl der mit "*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle*	Alnus glutinosa
Grau-Erle*	Alnus incana
Hänge-Birke*	Betula pendula
Rotbuche*	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel*	Populus tremula
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche*	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Sträucher

Hainbuche*	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote-Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

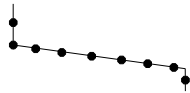
2.20 Dachbegrünung

Die Flachdächer von Anbauten (hier: Schuppen/Schopf) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z. B. Dachfenster zur Belichtung).

Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

2.21



Abgrenzung ("Nutzungskordel") ausschließlich von unterschiedlichen Gesamtgebäudehöhen.

(§ 9 Abs.1 BauGB und § 16 Abs.5 BauNVO; Nr.15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

EFH m ü. NHN

Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs.3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.23

Grundwasserdichte Untergeschosse und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäudeteilen zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnhaus am Altgassenweg"

(§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs.7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie | Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |
| 3.2 | Materialien für die Dachdeckung | <p>Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.</p> <p>Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p> |
| 3.3 | Farben | <p>Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).</p> <p>Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.</p> <p>(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p> |
| 3.4 | Fassadengestaltung | Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. |

Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Holz zu verkleiden. Die Fassaden sind zusätzlich im Sockelbereich zu verputzen.

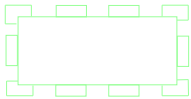
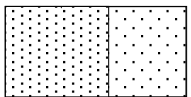
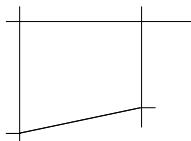
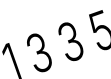
(Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

3.5 Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauersteinkörbe (auch Gabionen genannt) sowie Doppelstabmattenzäune mit Sichtschutzelemente sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

(Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)

- | | | |
|-----|---|--|
| 4.1 |  | <p>Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des angrenzenden Bebauungsplan Nr.88
"Hinang Süd" der Stadt Sonthofen (siehe Planzeich-
nung)</p> |
| 4.2 |  | <p>Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts-
oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)</p> |
| 4.3 |  | <p>Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)</p> |
| 4.4 |  | <p>Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)</p> |
| 4.5 |  | <p>Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der
Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeich-
nung, siehe Planzeichnung)</p> |
| 4.6 |  | <p>Geplantes Gelände; Darstellung der Höhenschichtli-
nien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Plan-
zeichnung)</p> |
| 4.7 | <p>Naturschutz</p> | <p>Privatgärten sollten möglichst naturnah und struktur-
reich gestaltet werden. Hierzu eignen sich beispiels-
weise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenrei-
chen Wiesenmischungen, - naturnah gestalteter Gartenteich, - Trockenmauer oder Steinhaufen, - Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, - Nisthilfen (Vogel- und/oder Fledermauskäs-
ten, Insektenhotels, Igelhöhlen). |

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten- und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

Bei der Verwendung von Pflanzen ist darauf zu achten, dass möglichst auf gefüllte Blüten verzichtet wird. Gefüllte Blüten stellen eine Zuchtform ("Sorte") von Wildarten dar, die hinsichtlich der Pollen- und Nektargewinnung für Insekten nutzlos sind. Es wird daher empfohlen, beim Kauf von Pflanzen möglichst auf Wildarten zurückzugreifen. Diese erkennt man am Beispiel der Japanischen Blütenkirsche wie folgt:

- Die Wildart hat die wissenschaftliche Bezeichnung *Prunus serrulata*.
- Sorten werden hinter den wissenschaftlichen Bezeichnungen apostrophiert (bspw. 'Royal Burgundy').

4.8 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien

zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.9 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.2 "Alpen" stammen. Für Saatgut ist das Ursprungsgebiet 18 maßgeblich. Sofern kein Saatgut für das Ursprungsgebiet 18 verfügbar ist, kann in Privatgärten alternativ eine Magerrasenblütmischung verwendet werden.

4.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wird empfohlen (bspw. Solarthermie, Geothermie).

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

4.11

Vorhandener Baum (Lage außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, siehe Planzeichnung)

4.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Ap-

felsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

- | | | |
|------|---|---|
| 4.13 | 
Elektro-Erdkabel | Elektro-Erdkabel unterirdisch
(siehe Planzeichnung) |
| 4.14 | 
Trinkwasserleitung | Trinkwasserleitung unterirdisch
(siehe Planzeichnung) |
| 4.15 | 
Regenwasserkabel | Trinkwasserkanal unterirdisch
(siehe Planzeichnung) |
| 4.16 | 
Abwasserkanal | Abwasserkanal unterirdisch
(siehe Planzeichnung) |

4.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regeln die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf

der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 bis 8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.18 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.19 Altlasten

Auch wenn im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art.1, 12 Abs.2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

4.20 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.21 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-)

Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

- | | | |
|------|---|---|
| 4.22 | Hydrologie
(Schichtwasser) | Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne". |
| 4.23 | Energieeinsparung | Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Sonthofen ausdrücklich empfohlen. |
| 4.24 | Gemeindliche
Stellplatzsatzung | Für den gesamten Geltungsbereich gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 4.25 | Luftwärmepumpen | Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 54dB(A) und nachts 39dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. |

- 4.26 **Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- Gemäß Art.48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
- 4.27 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.
- 4.28 **Denkmalpflege** Gemäß Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- 4.29 Landwirtschaftliche Immissionen Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.
- 4.30 Ergänzende Hinweise Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.
- Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.
- Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.
- 4.31 Plangenaugigkeit Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Sonthofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.32 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Sonthofen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnhaus am Altgassenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.09.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.09.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit ergänzenden Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 09.09.2026.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.09.2026 besteht aus folgenden Planunterlagen:

- 01 – Lageplan
- 02 – Grundrisse / Schnitte
- 03 – Ansichten
- 04 – Höhenschnitte
- 05 – Erschließung
- 06 – Freileitung
- 07 – Bodengutachten / Baugrube / Hangsicherung

Es werden hiervon jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (01-07) in der Fassung vom 09.09.2026 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, die Erschließung sowie die Abstandsregelungen hinsichtlich der 20-KV-Freileitung zu Gunsten der Allgäuer Kraftwerke abbilden. Der ergänzende Freiflächengestaltungsplan ist ebenfalls Bestandteil der Satzung. Die darin festgelegten grünordnerischen und freiraumgestalterischen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Mes-

sungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 10.09.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

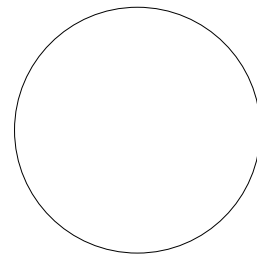
Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Sonthofen, den

.....
(1. Bürgermeisterin Martina Neusinger)



(Dienstseigel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hinang, Gemarkung Altstädten, südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr.88 "Hinang Süd".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr.88 "Hinang Süd" an und verlängert diesen um ein weiteres Grundstück. Weiterhin befindet sich ein kleiner Bereich des "Altgassenwegs" im Geltungsbereich.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1335 (Teilfläche) und 1344/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind auch keine weiteren herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin ansteigend. Die Geländeneigung ist aufgrund des innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Höhenunterschiedes von etwa 10 Metern deutlich wahrnehmbar und prägt die topografischen Verhältnisse des Plangebietes.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Planung dient der Realisierung eines einzelnen Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten in einem dörflich geprägten Umfeld. Die Vorhabenträgerin ist bereits in Hinang ansässig. Die Familie ist in Besitz eines im selben Ort bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Im Geltungsbereich und unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich daher weitere, von der Familie bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum für die Familie und deren Angehörige in räumlicher Nähe zum Betrieb geschaffen werden. Der Gebietscharakter ist daher maßgeblich von dem eines Dorfgebietes geprägt.

Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Gerade in der Stadt Sonthofen und ihren Ortsteilen besteht

aufgrund der touristischen Attraktivität der Region ein hoher Nutzungs- und Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Dies kann zu Verdrängungseffekten zulasten der ortsansässigen Bevölkerung führen. Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum für eine bereits in Hinang verwurzelte Familie sowie deren Angehörige geschaffen und damit ein Beitrag zur Sicherung des örtlichen Wohnens geleistet werden. Zugleich verfolgt die Planung das Ziel, die Flächen dauerhaft für Wohnzwecke zu sichern und einer Nutzung als touristische Beherbergungsform oder Ferienwohnung entgegenzuwirken.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hinang. Das Vorhaben schließt an bestehende Siedlungsstrukturen sowie an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Hinang Süd“ an. Aus städtebaulicher Sicht kann damit eine sinnvolle Ortsrandabrundung erreicht und die vorhandene Siedlungsentwicklung räumlich abgeschlossen werden. Gleichzeitig wird durch die Planung sichergestellt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich Lage, Kubatur und Gestaltung in die bestehende Umgebung sowie in die topographischen Gegebenheiten einfügt.

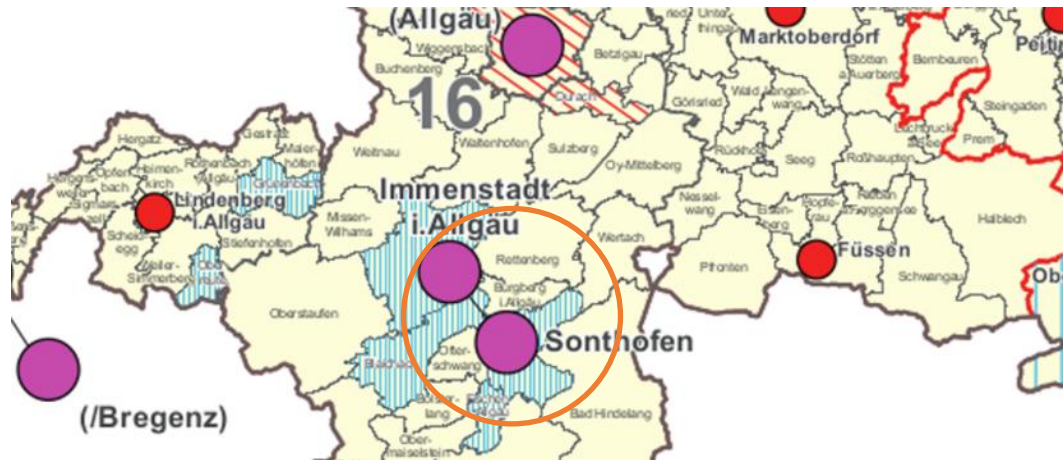
Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus der exponierten Hanglage des Grundstückes sowie den zu regelnden Erschließungs- und Entwässerungsbelangen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur verbindlichen Regelung dieser Belange besteht daher ein planerisches Steuerungserfordernis.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

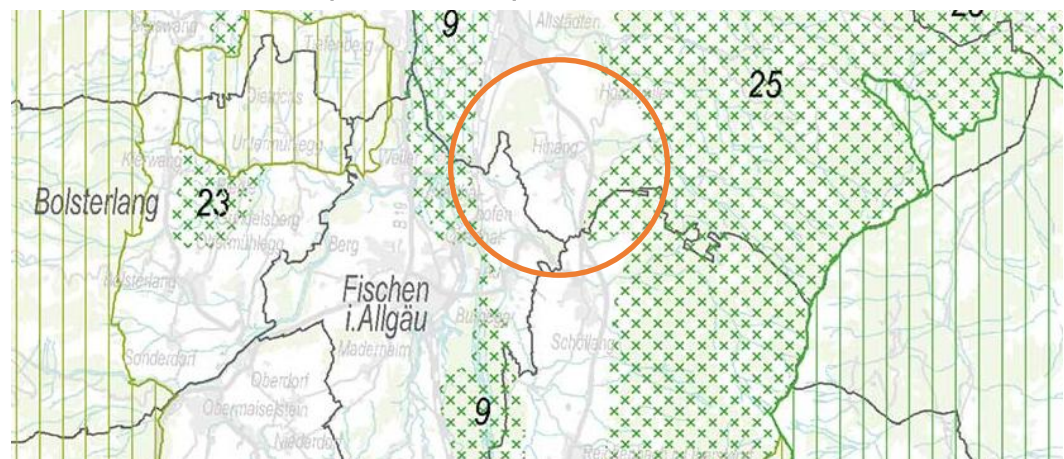
6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinden)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



6.2.3.2 Die Stadt Sonthofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen stellt in Teilen ein Dorfgebiet sowie zum Teil Wirtschaftsgrünland dar. Zwar bestehen kleinere Abweichungen zwischen der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes in Papier und seiner digitalen Darstellung, jedoch wird das Vorhabengebiet weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind, kann begründet werden, dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich erfüllt und eine Änderung somit nicht erforderlich ist.

6.2.3.3

- 6.2.3.4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Dorfgebiet und zum kleinen Teil als Wirtschaftsgrünland.



- 6.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung
- 6.2.4.1 Eine Standortalternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da die zur Verfügung stehenden Flächen im unmittelbaren Umfeld der im Familienbesitz befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle die einzige sinnvoll umsetzbare Standortalternative darstellen. Durch die Zuordnung zur Hofstelle und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden bestehende betriebliche und familiäre Strukturen genutzt. Zudem trägt das Vorhaben zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs bei.
- 6.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens im dörflich geprägten Umfeld, die Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, die Anforderungen des Immissionsschutzes, die Löschwasserversorgung sowie die Belange des Brandschutzes hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der weiteren Ausarbeitung der Planung berücksichtigt.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den dörflichen Charakter des Ortsteiles Hinang zu wahren.
- 6.2.4.4 Die Belange der Landwirtschaft werden über die o.g. Festsetzungen des Gebietscharakters (Wohnen & Landwirtschaft) in besonderem Maße gewahrt.

Auf den Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung ein wichtiger Bestandteil zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenschaften des gesamten Ortsteiles.

- 6.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

- 6.2.4.6 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Gleichzeitig können die für den Standort relevanten städtebaulichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Einbindung des Vorhabens in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse in der ausgeprägten Hanglage sowie der Erschließungs- und Entwässerungssituation, verbindlich geregelt werden. Eine anderweitige bauliche Entwicklung oder Umnutzung über den festgelegten Vorhabenbezug hinaus wird hierdurch ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen & Landwirtschaft" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden.

Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- 6.2.5.3 – Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert ist notwendig damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- 6.2.5.4 – Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht
- 6.2.5.5 – Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäude-Höhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Für das festgesetzte Maß wurde ein geringfügig über die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erforderliche Gebäudehöhe hinausgehender Wert herangezogen, um flexibel auf erforderliche Anpassungen im Rahmen der Bauausführung reagieren zu können. Der festgesetzte Puffer ermöglicht dabei minimale Anpassungen, ohne einen städtebaulich bedenklichen Bereich zu überschreiten.
- 6.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan

dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

- 6.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Auf Grund dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.

- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 6.2.5.9 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und einer zukünftigen Erschließungsstraße die erforderlichen Bezüge zu schaffen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den bestehenden Altgassenweg an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet können Geruchsimmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen einwirken. Eine Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1325 und 1325/1. Eine weitere Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1329 und 1329/1. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Sonthofen „Hinang Süd“. In diesem ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Dem vorliegenden Plangebiet ist aufgrund der Umgebungsbebauung ebenfalls der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zuzuordnen. Da zu den beiden genannten Hofstellen jeweils bereits Wohnhäuser mit Schutzanspruch eines Dorfgebietes näher gelegen sind, kommt es durch die vorliegende Planung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen und es ist von weiterhin davon auszugehen, dass die Immissionswerte der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) für Geruchsimmissionen am vorliegenden Vorhaben eingehalten werden. Konflikte aufgrund von Geruchsimmissionen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Betriebe, von denen Gewerbelärmimmissionen im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf das Vorhaben einwirken können, befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Über dem Plangebiet befindet sich eine 20 kV Freileitung, von der elektromagnetische Felder auf das Vorhaben einwirken können. Gemäß den Abstimmungen mit der Allgäuer Kraftwerke GmbH ist nach der 26. BImSchVVwV (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder), Abschnitt 3.2.2 ein Abstand von 5 m zwischen der 20-kV-Freileitung und der Bebauung dauerhaft einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die aktuelle Planung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) sichergestellt.

- 6.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnhaus am Altgassenweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 7.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für "Wohnen & Landwirtschaft" südlich der Ortschaft Hinang südlich des Hauptortes Sonthofen ausgewiesen.
 - 7.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hinang, die südlich des Hauptortes Sonthofen liegt. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Hinang" von Nordosten. Die Fläche wird zum aktuellen Zeitpunkt als intensiv genutztes Grünland genutzt. Das Plangebiet schließt im Westen sowie weiter im Norden an bestehende Bebauung an.
 - 7.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs aufgrund von Wandernutzungsgewinnen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage vor.
 - 7.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer Fläche für "Wohnen & Landwirtschaft" mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 320m², maximalen Gebäudehöhen von 834,20m ü. NHN bzw. 829,20m ü. NHN und Pflanzgeboten für das private Baugrundstück. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.
 - 7.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
 - 7.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1.487m², davon sind 1.193m² Fläche für "Wohnen und Landwirtschaft" und 294m² Verkehrsflächen.
 - 7.1.1.7 Durch die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise zur Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung

2021) kann ein Ausgleichsbedarf durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vermieden werden.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z. B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 6.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 22.10.2002):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen bereits im westlichen Teil als Dorfgebiet und im östlichen Teil als Wirtschaftsgrünland dargestellt. Zwar bestehen kleinere Abweichungen zwischen der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes in Papier und seiner digitalen Darstellung, jedoch wird das Vorhabengebiet weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das östlich gelegene FFH-Gebiet "Allgäuer Hochalpen" (Nr. 8528-301), welches sich mit einer Entfernung von 2,6 km außerhalb des Wirkraumes der Planung befindet. Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung oder eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Östlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung liegen Teilflächen des geschützten Biotops "Hecken östlich Hinang" (Nr. A8527-0034) sowie Teilflächen des geschützten Biotops "Flachmoore östlich Hinang" (Nr. A8527-0035). Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Schutzgut Arten und Lebensräume) können funktionelle Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden. Die darüber hinaus im Umfeld vorkommenden Biotope werden aufgrund der zuvor genannten Gründe ebenfalls nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.
- Darüber hinaus kommen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor.

- 7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.
- Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine südlich des Ortsteiles Hinang gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) in östlicher Exposition. Auch die nördlich, südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv genutzt. Zentral im Plangebiet befinden sich zwei Bäume. Etwa 15 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Feldgehölz. Westlich grenzt ein untergeordneter Verkehrsweg sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an.
 - Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Lediglich die bestehenden Bäume bieten anspruchslosen Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
 - Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
 - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- 7.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.
- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich" (W, g). Die Gesteinsbeschreibung wird

entsprechend mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben.

- Hieraus haben sich fast ausschließlich Braunerde aus grusführendem Sandlehm bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch) ausgebildet.
- Gemäß Reichsbodenschätzung wird der Großteil des Plangebiets als L II b 2 (57/43) klassifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurden für die im Umfeld des Plangebietes anstehenden Böden Grünlandzahlen von 57 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 57 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Insgesamt kann die Wertigkeit der Böden in den unversiegelten Bereichen mit mittel bis hoch bewertet werden.
- Den Böden im Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

- Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Geo-Consult Allgäu GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Das Plangebiet liegt am Westhang eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Drumlinhügels. Unter einer geringmächtigen Humusauflage stehen etwa 1,0 bis 2,5 m mächtige Deckschichten aus überwiegend kiesigem und sandigem Schluff bzw. Kies-Schluff-Gemischen an. Diese weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit sowie eine hohe Wasser- und Frostempfindlichkeit auf. Darunter folgen heterogen zusammengesetzte Moränenablagerungen aus kiesigen, sandigen und schluffigen Materialien mit eingelagerten Steinen und teilweise größeren Blöcken. Die Wasserdurchlässigkeit der Moräne ist abhängig vom jeweiligen Schluffanteil gering bis mittel. Auch diese Schichten sind stark wasser- und frostempfindlich. In größerer Tiefe ist mit den Felsschichten des Reiselsberger Sandsteins mit örtlich eingelagerten Mergelsteinen zu rechnen. Die Felsschichten sind weitgehend wasserstauend (vgl. Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 29.04.2025).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von 30 m befindet sich der Wildbach "Angerbach" (Wildbachnummer 472017), der weiter in nordwestlicher Richtung in den etwa 170 m entfernten "Hinanger Bach" (Gewässerkennzahl 114332, Gewässerkennzahlstufe 6) mündet.
- Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Geo-Consult Allgäu GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Im Zuge dessen wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse des Plangebiets untersucht. Im Plangebiet wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Aufgrund der Hanglage ist jedoch mit Hang-, Schicht- und Stauwasser zu rechnen, dessen Auftreten jahreszeitlich und niederschlagsbedingt schwankt. Insgesamt ist aufgrund der Bodenverhältnisse von einem geringen bis mäßigen Wasserandrang auszugehen. Bei Starkregen kann zudem ein starker Oberflächenabfluss vom Hang auftreten (vgl. Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 29.04.2025).
- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQextrem) oder hundertjährige (HQ100) Hochwasser.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1.900 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 825 m ü. NN und 840 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 5 °C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die zwei bestehenden Bäume Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund der abfallenden Reliefs zumindest zeitweise gut ausbilden. Daher besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität wird von den Geruchsemissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen ausgehen, beeinträchtigt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Stadt Sonthofen gehört zur Naturraum-Haupteinheit der "Nördlichen Kalkalpen" (D68) und innerhalb dieser zur Naturraum-Einheit der "Oberstdorfer Becken" (012). Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage am Alpennordrand westlich der Iller. Die Landschaft ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie einzelne Waldflächen geprägt. Entlang der zahlreichen Fließgewässer und kleineren Gräben gedeihen häufig gewässerbegleitende Gehölzstrukturen, welche für die Gliederung der Landschaft und deren Strukturvielfalt eine große Bedeutung haben.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage von Hinang südlich des Hauptor-

tes Sonthofen. Zudem bestehen innerhalb des Plangebiets zwei Einzelbäume. Kultur- bzw. landschaftlich hochwertige Elemente befinden sich keine innerhalb des Plangebietes.

- Es bestehen Blickbeziehungen im Osten auf den Grünten und teilweise auf die im Westen liegenden Voralpen (Hörnergruppe) und die in südöstlicher Richtung liegenden Allgäuer Hochalpen. Das Plangebiet ist von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.6 Schutzgut Mensch (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen haben eine mittlere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße "Hinang" ist offiziell als Wanderwege (Freizeitwege-ID 12716), örtliche Wanderwege (Freizeitwege-ID 18173 und 21366) und als Radwege (Freizeitwege-ID 14128 und 20268) gekennzeichnet. Diese Wegeverbindungen können von der Einwohnerschaft sowie von Touristen als Wegeverbindungen in die offene Landschaft oder zu den im Umfeld gelegenen Gemeinden und Städten aber auch für Spaziergänge oder Gassi-Runden genutzt werden. In diesem Kontext kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung als Kulissenwirkung zu.
- Auf das Plangebiet können Geruchsimmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen einwirken. Eine Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn.1325 und 1325/1. Eine weitere Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn.1329 und 1329/1. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr.88 der Stadt Sonthofen "Hinang Süd". In diesem ist ein Dorfgebiet festgesetzt.
- Betriebe, von denen Gewerbelärmimmissionen im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf das Vorhaben einwirken können, befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

7.2.1.8 Erneuerbare Energien (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung etwa 1.139 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von etwa 1.673 Stunden pro Jahr sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- 7.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):
- Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- 7.2.2 **Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 7.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 7.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Sonthofen; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 7.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 7.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a BauGB):
- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet gehen im Zuge des gegenständlichen Vorhabens keine hochwertigen oder seltenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung

sind hiervon auch keine besonderen oder seltenen Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").

- Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum verringert. Ein Teil der Wiesenflächen und die beiden Bäume innerhalb des Plangebiets gehen verloren. Da diese jedoch keine Habitatsignale für geschützte Arten aufweisen, liegt keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bei Umsetzung des Vorhabens vor. Die vorhandene Gehölzreihe (Feldgehölz) östlich des Geltungsbereichs bleibt von der Planung unberührt und weiterhin als potenzielle Brutstätte ubiquitärer und störungsunempfindlicher Arten erhalten. Die Lebensraumqualität wird jedoch durch die künftigen Nutzungsauswirkungen (Lärm, Licht, etc.) eingeschränkt.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Garten, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten vermieden und eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40 °C erreicht.
- Flachdächer von Anbauten (hier: Schuppen/Schopf) sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und so zu erhalten. Begrünte Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzlebensraum für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenabtragungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

7.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 1.193 m² betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Geo-Consult Allgäu GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Darin wird aufgrund der

Hanglage und der anstehenden Bodenverhältnisse eine entsprechend angepasste Gründung des Gebäudes empfohlen. Hierfür sind teilweise Bodenaustausch sowie der Einbau von Kiestragschichten erforderlich. Aufgrund der geplanten Einbindung des Gebäudes von bis zu ca. 5,8 m in den Hang werden zudem umfangreiche Erdarbeiten und Verbaumaßnahmen notwendig. Weiterhin wird aufgrund der auftretenden Hang- und Sickerwässer die Anlage einer Ringdrainage um das Gebäude empfohlen. Eine Versickerung des anfallenden Wassers ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Oberflächenwasser aus dem Hangbereich soll zusätzlich gefasst und abgeleitet werden. Durch die erforderlichen Erd-, Gründungs- und Hangsicherungsmaßnahmen kommt es insbesondere im Bereich des geplanten Gebäudes zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und der Bodenfunktionen (vgl. Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 29.04.2025).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist unter Beachtung der geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen möglichst hochwertig zu verwerten und, soweit eine Verwertung nicht möglich ist, ordnungsgemäß zu beseitigen.
- Besonders durch die Hanglage ist das Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen, bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der

Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

7.2.3.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen. Dies gilt auch für den westlich in etwa 30 m gelegenen Wildbach "Angerbach" (Wildbachnummer 472017) als nächstgelegenes Oberflächengewässer. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist entsprechend geregelt (siehe nachfolgender Spiegelstrich).
- Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Geo-Consult Allgäu GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Gemäß dem Gutachten ist im Hangbereich mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Aufgrund der Hanglage sowie der nachgewiesenen Hang- und Sickerwässer ist die Herstellung einer Ringdrainage um das Gebäude vorgesehen. Die Drainagewässer sind in eine geeignete Vorflut (Angerbach) einzuleiten (vgl. Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 29.04.2025).
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf Dach-, Hof- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unverunreinigte Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Ableitung hat entsprechend den Vorgaben des Entwässerungsträgers zu erfolgen. Bei Einbau von Anlagen zur Regenwassernutzung (z. B.

Zisternen) ist deren Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken unzulässig. Zum Schutz des Gebäudes vor Hang-, Schicht- und Sickerwasser ist eine Ringdrainage vorzusehen. Oberflächenwasser vom Hang sollte zusätzlich durch eine Drainage unterhalb der Verbauwand gefasst werden. Das im Bereich der Ringdrainage sowie sonstiger zulässiger Drainageeinrichtungen anfallende Sicker- und Hangwasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Entweder in einen Regenwasserkanal oder in einen geeigneten Vorfluter. Die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Die Einleitung hat entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

- Da bei den Erkundungen kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt wurde, ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein unmittelbarer Eingriff in einen zusammenhängenden Grundwasserkörper zu erwarten. Mögliche Auswirkungen auf oberflächennah auftretendes Hang-, Schicht- und Sickerwasser werden durch das vorgesehene Entwässerungskonzept berücksichtigt.
- Durch die Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Stadt verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer über den Abwasserverband Obere Iller. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Trinkwassernetz.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern von Anbauten (hier: Schuppen/Schopf) dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
---	--	----

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	-
----------------------	--------------------	---

7.2.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Bebauung des Grünlands wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch lässt sich aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten. Die zwei im Plangebiet vorkommenden Einzelbäume gehen im Bereich des Baukörpers verloren. Durch die festgesetzten Neupflanzungen kommt es künftig weiterhin zur Produktion von Frischluft. Dadurch kann die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die umliegenden vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobilität zurückgegriffen werden.

- Durch die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächer von Anbauten (hier: Schuppen/Schopf) verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten vermieden und eine landschaftsge-rechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Die zuvor aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Neuversiegelung des Bodens und damit auch die Wärmeabstrahlung, sorgen für eine Reduktion der nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima und tragen zu einer Erhöhung kleinklimatisch positiver Auswirkungen bei.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust einzelner Gehölze und des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung und weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

7.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen der bestehenden Bebauung eingeschränkt werden und die bislang landwirtschaftliche Nutzfläche in Ortsrandlage verloren gehen.
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GR) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Durch die getroffene Einschränkung sind anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, grundsätzlich möglich, während gleichzeitig ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- Die Begrenzung der Gebäudehöhe stellt sicher, dass die Erlebbarkeit der Landschaft und des Umfeldes für die umgebende Bebauung erhalten bleiben (z.B. Ausblick). Die Festlegung der Baugrenze verhindert außerdem, dass die Wohnbebauung bis maximal an den Ortsrand ausgedehnt wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Entfernung der Einzelbäume	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

7.2.3.6 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Überbauung des Intensivgrünlands geht dieses als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der überplanten Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Die im Umfeld des Geltungsbereiches vorkommenden Wander- und Radwege bleiben vom Vorhaben unberührt. Die Inhalte der Planung schmälern zwar die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Kulissenwirkung für das Gebiet tangierende Menschen, eine erhebliche Beeinträchtigung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sorgen dafür, dass das Plangebiet seine Bedeutung für das Ortsbild auch weiterhin erfüllen kann.
- Auf das Plangebiet können Geruchsimmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen einwirken. Eine Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn.1325 und 1325/1. Eine weitere Hofstelle befindet sich auf den Fl.-Nrn.1329 und 1329/1. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Sonthofen "Hinang Süd". In diesem ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Zudem kann es auch weiterhin zeitweise durch die im Umfeld der Planung liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem vorliegenden Plangebiet ist aufgrund der Umgebungsbebauung ebenfalls der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zuzuordnen. Da zu den beiden genannten Hofstellen (Fl.-Nrn.1325 und 1325/1 sowie Fl.-Nrn.1329 und 1329/1) jeweils bereits Wohnhäuser mit Schutzanspruch eines Dorfgebietes näher gelegen sind, kommt es durch die vorliegende Planung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen und es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Immissionswerte der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) für Geruchsimmissionen am vorliegenden Vorhaben eingehalten werden. Konflikte aufgrund von Geruchsimmissionen sind entsprechend nicht zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern aufgezählten, festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und Verkehrsabgase	–

7.2.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

7.2.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren,

trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- Erhebliche negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind nicht zu erwarten.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

7.2.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe d d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

7.2.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe g g Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

7.2.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe e e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

- 7.2.3.12 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 7.2.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 7.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden.

- 7.2.4.2 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja

- 7.2.4.3 Vorhabenstyp (Leitfaden Punkt 1.):

- Größe des Geltungsbereiches: $0,15 \text{ ha} \leq 2 \text{ ha}$
- Art der baulichen Nutzung: Im Bereich der festgesetzten Fläche für "Wohnen & Landwirtschaft" ermöglicht der Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich die Errichtung eines Wohnhauses (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan von Hammerl Bautechniker in der Fassung vom 09.09.2026). Weitere bauliche Nutzungen werden nicht zugelassen. Das Vorhaben ist daher hinsichtlich seiner Nutzungsart, Eingriffsintensität und Umweltauswirkungen mit einer Wohnnutzung in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet vergleichbar.
- Maß der baulichen Nutzung: Festgesetzte GR von 320 m^2 , Fläche "Wohnen & Landwirtschaft" 1.193 m^2 . Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,27 und liegt somit im Durchschnitt bei $\leq 0,30$; ja

7.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2.):

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: ja (Intensivgrünland mit zwei Einzelbäumen junger bis mittlerer Ausprägung)
- Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja (siehe Ziffer 2.19 "Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse" und Ziffer 2.20 "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" sowie Freiflächengestaltungsplan der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 09.09.2026)

7.2.4.5 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3.):

- Die Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja (siehe auch Ziffer 2.16 "Landschaftsge-rechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten" und Ziffer 2.18 "Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge" sowie Vorhaben- und Erschließungsplan von Hammerl Bautechniker in der Fassung vom 09.09.2026)

7.2.4.6 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4.):

- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: Im Plangebiet wurden weder Quellen oder Quellfluren noch ein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt. Bei den lediglich zeitweise und niederschlagsabhängig auftretenden Hang-, Schicht- und Sickerwässern handelt es sich nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung nicht um einen zusammenhängenden Grundwasserkörper. Durch deren fachgerechte Fassung und geordnete Ableitung entsprechend dem Entwässerungskonzept werden nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf unterhalb liegende Grundstücke und Gewässer vermieden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Menge des wild abfließenden Niederschlagswassers durch das Vorhaben reduziert (vgl. Ziffer 8.2.1.3 bzw. 8.2.3.3, Baugrunderkundung Gutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH in der Fassung vom 29.04.2026 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan von Hammerl Bautechniker in der Fassung vom 09.09.2026)
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja (siehe auch Ziffer 2.15 "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" und Ziffer 2.18 "Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge")

7.2.4.7 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5.):

- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete: ja, durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt (vgl. Ziffer 8.1.2.4 bzw. 8.2.3.4)

7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6.):

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Westen
- Das Plangebiet liegt zwar in einer landschaftlich sensiblen Ortsrand- und Hanglage, nimmt aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehende Bebauung, des geringen räumlichen Umfangs und der begrenzten Gebäudehöhe jedoch keine landschaftsbildprägende Lage ein. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die Verwendung landschaftstypischer Gehölze wird das Vorhaben in den bestehenden Ortsrand eingebunden.
- Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja (siehe auch Ziffer 2.19 "Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse" und Ziffer 2.20 "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" sowie Freiflächengestaltungsplan der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 09.09.2026)

7.2.4.9 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.

7.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Pflanzung und Erhaltung von mindestens drei Laubbäumen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Extensive Begrünung von Flachdächern von Anbauten (hier: Schuppen/Schopf) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von ausschließlich insektenschonender Beleuchtung im Plangebiet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt

werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

7.2.4.11 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.5.1 Standortalternativen:

Eine Standortalternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da die zur Verfügung stehenden Flächen im unmittelbaren Umfeld der im Familienbesitz befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle die einzige sinnvoll umsetzbare Standortalternative darstellen. Durch die Zuordnung zur Hofstelle und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden bestehende betriebliche und familiäre Strukturen genutzt. Zudem trägt das Vorhaben zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs bei.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 7.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 7.3.1.2 **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):**
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 7.3.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Sonthofen in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt Sonthofen darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 **Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche für "Wohnen & Landwirtschaft" südlich der Ortschaft Hinang südlich des Hauptortes Sonthofen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1.487 m².
- 7.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Hinang, die südlich des Hauptortes Sonthofen liegt. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Hinang" von Nordosten. Die Fläche wird zum aktuellen Zeitpunkt als intensiv genutztes Grünland genutzt. Zudem bestehen innerhalb des Plangebiets zwei Einzelbäume. Das Plangebiet schließt im Westen sowie weiter im Norden an bestehende Bebauung an.

- 7.3.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope. Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 7.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die hinzutretende Versiegelung und die Lage im Hangbereich. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermindern, sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 7.3.3.5 Durch die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise zur Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung 2021) kann ein Ausgleichsbedarf durch die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Durchgrünungsmaßnahmen vermieden werden.
- 7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 7.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr.3d Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
 - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Informationen:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Sonthofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Baugrunderkundung Gutachten vom 29.04.2026 der Geo-Consult Allgäu GmbH in Blaichach (zu den Untergrundverhältnissen, zur Bodenklassifizierung und zu Bodenparametern sowie zu bautechnischen Folgerungen)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs.1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (mit Hinweisen zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen); des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Forsten (zur nicht Betroffenheit von Wald), Bereich Landwirtschaft (zur landwirtschaftlichen Nutzung, zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, zur Duldung von landwirtschaftlichen Arbeiten, zur betrieblichen Entwicklung angrenzender landwirtschaftlicher Hofstellen und zu Ausgleichsflächen); des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zum Gewässerschutz mit Vorhaben zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet und zu wildabfließendem Wasser/Sturzfluten); der Stadtwerke Sonthofen (zur Ableitung von Drainagen-, Schmutz- und Regenwasser); des Abwasserverbandes Obere Iller (ohne Einwände mit Informationen zur Entwässerung, zur Ortsentwässerungssatzung der Stadt Sonthofen und zum Umgang mit nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser); der Allgäuer Kraftwerke (zur 20-kV-Leitung und den notwendigen Abständen); des Landratsamtes Oberallgäu, Fachbereich Immissionsschutz (zum nordwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb, zur immissionsschutzfachlichen Bewertung der Hobbywerkstatt, zu elektromagnetischen Emissionen bezüglich der Freileitung und zur Einhaltung der Abstände zur Freileitung) und mit koordinierter Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu (zu Altlastenverdachtsflächen, zum Baugrundgutachten, der Bodenart und der Einstufung der Böden in landwirtschaftlicher Hinsicht)

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

- 8.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.2.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

- 8.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im südlichen Bereich der bestehenden Siedlung. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Hinang weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf.

Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung des Schuppens festgesetzt. Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

- 8.1.2.3 Die zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Vorschriften leiten sich vom Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Die Gestaltung in Holz soll zu einer landschafts- und ortstypischen Einbindung führen, sodass es zu einem harmonischen Gesamtkonzept führt.

- 8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)
- 8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,15 ha

9.2.1.2

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: städtisches Trinkwassernetz

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH, Augsburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

Blick von Norden auf
Altgassenweg



Blick Richtung Plange-
biet und Strommast der
20-KV-Leitung



Blick auf die umliegende
Nachbarbebauung



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs.1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung Bauausschusssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs.1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am)statt. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs.1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs.2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. §10 Abs.1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung Bauausschusssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Stadt Sonthofen, den

1. Bürgermeisterin Martina Neusinger

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Stadt Sonthofen, den

1. Bürgermeisterin Martina Neusinger

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnhaus am Altgassenweg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Sonthofen, den

1. Bürgermeisterin Martina Neusinger

Plan/Entwurf aufgestellt am:

10.09.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung
Immissionsschutz

M. Eng. Natalie Begic
B. Eng. Sandra Edelmann
M. Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Natalie Begic)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.